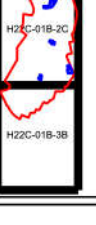


BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, NARLIDERE MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZI; PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

 ÖLÇEK: 1:1.000

Plan İşlem Numarası:
UIP -

Kestel Belediye Meclisi'nin
..... / Tarih ve Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... / Tarih ve Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KADEME HATTI
İFRAZ HATTI
KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

AYRIK DÜZEN
BİTİŞİK DÜZEN
BLOK DÜZEN
TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
KAT ADEDİ

BİNA YÜKSEKLİĞİ
ÖN BAĞÇE MESAFESİ
YAN BAĞÇE MESAFESİ

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI
GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
İLKOKUL ALANI
SAĞLIK TESİSİ ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK
REKREASYON ALANI
MEYDAN

AFAET TEHLİKELİ ALANLAR (JEOLOJİK YAPII)

ÖNEMLİ ALAN SINIRI
FORMASYON SINIRI

TEKNİK ALTYAPI

TAŞIT YOLU (11 m - 10 m - 7 m.)
YAYA YOLU (7 m - 5 m.)
BİSİKLET YOLU
TEKNİK ALTYAPI ALANI
SU YÜZEYİ

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.

2. Yürürlüğe 1. Dencir Deyimi Kapsamındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Alet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine riptirilecektir.

3. Bursa Yalığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 03.12.2014 tarihinde onaylanan Narlıdere Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Ekse Jeldiye ve Jeldiye 1/1000 Ölçekli Raporunun sonu ve benzer bölümleri yer alan esaslara uyulacaktır.

4. Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5. Yapılarda otomatik itiraz, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.

6. Otomatik Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

8. Yör Gece İleri Alınacak Orman Alanlarında; kurum grüno alımından uygulama yapılmaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanana yollarda, kurum grüno göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

9. Enerji nakli ve aktarı hatları altında ve koruma hattı altında ve koruma hattı altında yapı ruhsatı verilemez. Bu yolları cephe sınırlarından 10 m. uzakta yapılmaz.

10. Tüm yapılaşma sınırlarında (Ayrı-Bölük-Blok) otomatik yapılaşma durumunda subansan kotu +2.50 metreye kadar kabinlerdir. Otomatik kabinler bağımsız bölüm numaraları alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer almaz. Yönetmelik kaynaklı zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

11. Parsel sınırları sınırlarda katman ve koruma parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1.50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.

12. Derinliği olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sınırlarından yapı ruhsatı verilemez. Bu yolları cephe sınırlarından 10 m. uzakta yapılmaz.

13. Kadastro ile imar hatları arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değerlendirilerek kaydıyla düzeltilir. Taşıt ve yaya yolları planında yazılı değlerden 2 metreye kadar genişletmeye, yapı yaklaşma sınırlarının da planda belirtilen mesafeye göre uygulanmasına Belediyesi yetkilidir. İfraz hatları, kademe hatları ve yapı yaklaşma sınırlarının uygulayışında kadastro sınırları esastır.

14. Konut formlarını yer alan parselde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilliler, en fazla 10 m yüksekliği kullanıldığında 145'den fazla olmaz. Tek eğimli çatı yapılması.

15. Konut formlarını yer alan parselde, konutlarda bulunması gerekli piyasetin dışındaki piyaset ve mekanlar piknik alanı ve hane alanıdır.

16. Tarım alanlarında, Bursa 2020 Yılı 1/1000 Ölçekli Çevre Düzeyi Planı Hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

B. KONUT ALANLARI

b) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

1. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m²)
0-150	1.50	150
151-250	1.50	200
251-500	0.50	150
501 ve üzeri	0.50	Parsel Alanına Bağlı

2. 250 m²'den büyük parselde inşaat alanının en fazla %50'ni tabanda kullanacaktır.

3. Parselin ifraz edilmesi halinde uygulama imar planında, ifraz sonrası elde edilen parseli ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamı, ifraz öncesi parselin taban alanı ve katlar alanını geçemez. İfraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, ifraz sonrası elde edilen parselin taban alanı ifraz öncesi parselin alanından oranı kadardır.

4. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

5. Bina yüksekliği en çok 6.50 metredir (2 katlı).

6. Bina genişliği en az 3 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlanmayan parseli yapı ruhsatı düzenlenemez.

7. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel cennik ve genişliklerine göre ifraz ve kentsi yapılacaktır.

8. Yan bahçede kör cephe oluşturulmaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve kentsi yapılmaz.

b) GELİŞME KONUT ALANLARI

1. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.

2. Bina yüksekliği en çok 6.50 metredir (2 katlı).

3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.

4. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

